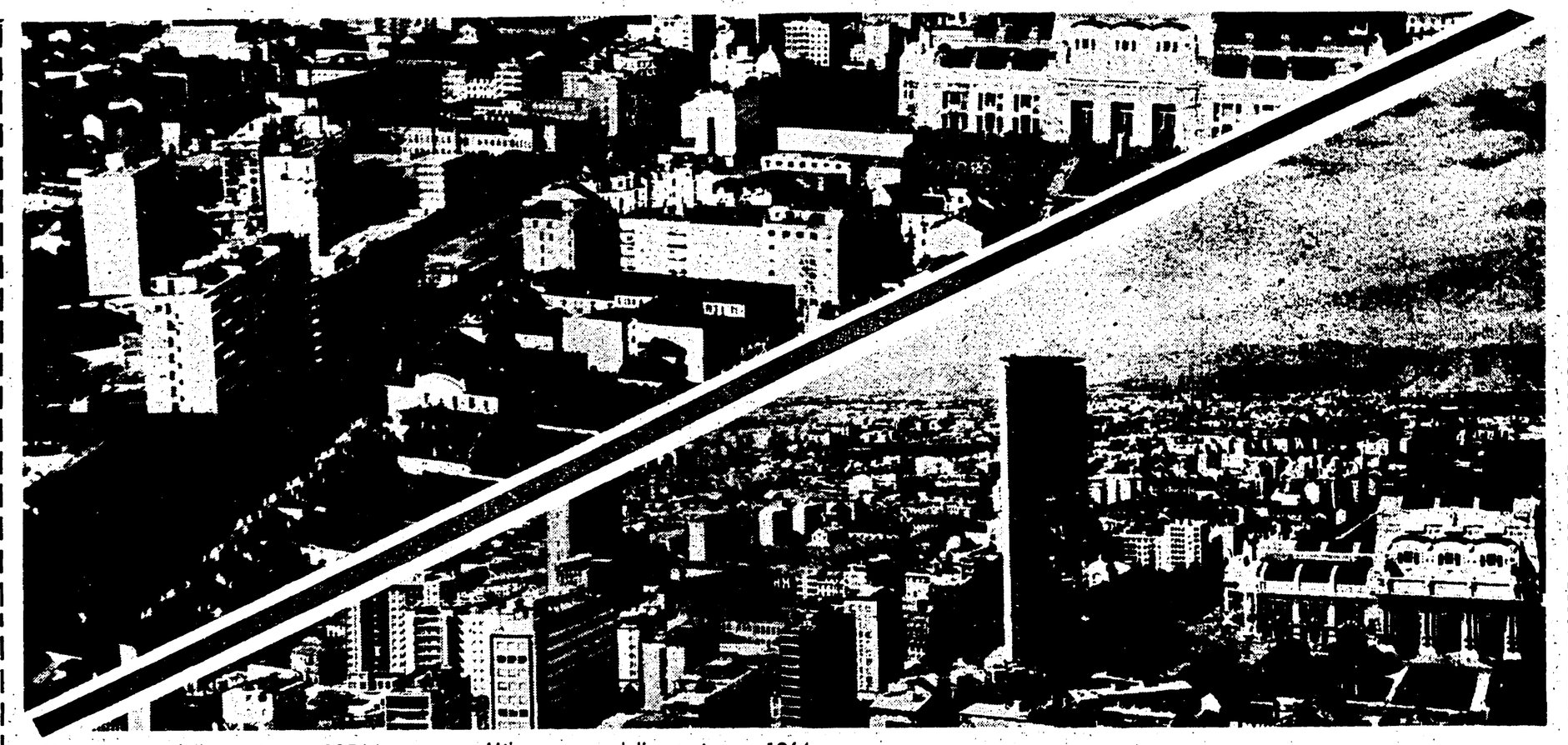
Le antiche radici della speculazione

Forse i primi i quali cominciano a pensare che sia facile raccogliere ricchezze con le cedole dei titoli azionari o di depositi in banca, e che l'ingrandimento della capitale d'Italia possa diventare un buon affare anche per un fedele del « papa prigioniero », sono quelli che si occupano delle imprese cittadine di servizio pubblico.

Una delle più importanti imprese di questo genere è la Società dell'Acqua pia antica marcia, nata nel 1865 da una iniziativa di capitalisti inglesi e presieduta dal principe Giustiniani Bandini. I suoi profitti dichiarati si moltiplicano dal 1871 al 1875 di circa dieci volte e nel 1880 raddoppiano ulteriormente. Ha ragione un clericale come il Grimaldi di compiacersi per il fatto che la Società dell'acqua distribuisce bei dividendi: alla testa di essa si trovano infatti quasi esclusivamente personaggi dell'ambiente vaticano.

Il Banco di Roma, costituito nel 1880, diretto da uomini di provata fedeltà alla Santa Sede, oltre a sostenere direttamente imprese di carattere religioso e associazioni mutualistiche della provincia, si occupa subito di finanziare il settore dei servizi pubblici urbani che si è dimostrato così promettente.

Alberto Caracciolo (Da «Roma Capitale»)



Milano, zona della stazione - 1954 Milano, zona della stazione - 1964

URBANISTICA DA 18 ANNI GLI SPECULATORI DI AREE TROVANO NELLA D.C. IL PUNTELLO DELLE LORO PRETESE

Il dramma di una legge

La speculazione sulle aree non è un fenomeno tipicamente italiano. Bisogna però ammettere che in Italia ha trovato dei cultori eccezionali, grazie agli assoluti privilegi, di tipo medioevale, che ancora oggi gode la proprietà privata del suolo.

Dall'Unità d'Italia ad oggi, intorno alle città in espansione, si sono costituiti via via dei veri e propri monopoli di aree fabbricabili che hanno imposto la loro legge allo sviluppo urbano con le conseguenze che sono sotto gli occhi di tutti. Roma ne è un esempio illustre. Dalle speculazioni edilizie di monsignor De Merode, ministro d'Armi dello Stato pontificio, a quelle che seguirono immediatamente la breccia di Porta Pia, all'accaparramento di terreni da parte di gerarchi e di industriali durante il fascismo (colossale quello intorno all'E. 42, l'attuale EUR), fino alle note, clamorose vicende del dopoguerra, la storia della Capitale si intreccia intimamente con le scandalose vicende della speculazione.

Ma ogni città italiana ha la sua storia più o meno edificante da raccontare. E c'è anche la storia di 18 anni di battaglia per piegare il monopolio delle aree fabbricabili e varare una riforma urbanistica che elimini dalla casa il peso della più parassitaria delle rendite, la rendita fondiaria, e permetta di costruire le città a misura dell'uomo e non della speculazione.

1946

Si levano, a Roma come a Milano, le prime voci che chiedono la riforma della legge urbanistica fascista emanata nel 1942. A Roma si pubblica una rivista di urbanistica. Si intitola «Metron». Commentando il progetto di legge urbanistica inglese che sarebbe stato approvato l'anno dopo, la rivista lancia un appello «a tutte le Autorità, a tutti gli uomini politici, a tutti gli studiosi di urbanistica, a tutte le Associazioni professionali, ai giuristi e ai cittadini tutti, perchè, sull'esempio inglese, anche in Italia urgentemente si agiti e si risolva il problema della pianificazione urbanistica».

Un urbanista scrive: «Quand'anche le case cadano in rovina, i giardini siano devastati e le strade cancellate, esiste sempre un invisibile impedimento che nessuna bomba può distruggere: il diritto di proprietà del suolo». La legge inglese colpisce appunto questo diritto, limitandolo, senza alcun indennizzo, ai soli usi concessi dalla pianificazione e incamerando a favore della collettività il plusvalore creato dalla trasformazione concessa. Muoversi in questa direzione significa fare i conti con i proprietari di aree edificabili, usciti dalla guerra ancor più ricchi e più forti di prima. A Roma quattro proprietari possiedono essi soli, oltre 30 milioni di metri quadrati di terreno. E si chiamano Generale Immobiliare, marchesi fratelli Gerini, Lancellotti, Scalera, Nomi che contano, dentro e fuori la DC. Uno dei marchesi Gerini, difatti, diventerà senatore democristiano. Non è difficile capire perchè l'appello di «Metron» cade nel vuoto.

1948

In Campidoglio si riunisce il secondo congresso nazionale di Urbanistica che si conclude con la nomina di una commissione per la riforma della legge urbanistica del 1942. La commissione prepara una serie di proposte, che vengono accolte con «benevolenza» dal governo dc. E messe in un canto.

1952

Nelle cronache italiane affiorano sempre più insistenti gli scandali legati alla speculazione sulle aree. Roma è all'avanguardia. In Consiglio comunale i comunisti denunciano vaste operazioni di accaparramento e di concentrazioni delle proprietà in numero limitato di patrimoni, alcuni dei quali vicini al centinaio di miliardi. La città si gonfia in tutti i punti cardinali, condo i disegni della speculazione, unico arbitro dello sviluppo urbano. Si contano già decine di lottizzazioni e più di 3.000 edifici abusivi. Gli speculatori operano senza alcun rischio, intascando miliardi. Sotto la voce «contributi di miglioria», unica forma di tassazione prevista dalla legge, anche essa fascista, del 1921, i Comuni italiani raggranellano 108 milioni. La tassa sui cani dà un gettito di due miliardi e mezzo. I cani, in Italia, sono tassati venti volte di più degli speculatori sulle aree.

E il governo? Nessuno ovviamente ha il coraggio di difendere apertamente gli speculatori sulle aree. Anzi, nei pubblici discorsi i ministri democristiani e perfino liberali, li insultano a sangue. Al IV congresso di Urbanistica che si tiene a Venezia verso la fine dell'anno, un ministro democristiano proclama che «occorre colpire severamente i troppi speculatori che da qualche tempo stanno troppo ingrassando in troppi luoghi senza alcun rischio e merito proprio operando nel campo dell'edilizia». Un anno dopo si scoprirà che l'infuocato ministro era interessato fino al collo in una lottizzazione abusiva sulla via Cristoforo Colombo a Roma.

1956

Da un anno alla Camera e al Senato giacciono due proposte di legge comuniste contro la speculazione sulle aree e per l'edilizia popolare. Improvvisamente il governo si fa vivo con un suo progetto di legge, firmato da ben otto ministri, praticamente tutto il ministero Segni. Qualcuno mette in relazione questa improvvisa sortita governativa con il processo Immobiliare-L'Espresso che sta per cominciare a Roma e che appassiona l'opinione pubblica, già scossa dalla continua battaglia delle Sinistre. La speculazione sulle aree è diventata argomento di film e di romanzi. Persino il vignettista del «Corriere della Sera» dedica qualche battuta ai rapidi arricchimenti degli speculatori. Essere speculatore è redditizio ma moralmente scomodo. Il ministro Trabucchi scrive nella relazione al progetto governativo: «Ci si sente ribollire il sangue di fronte agli arricchimenti immensi di pochi speculatori che hanno imposto prezzi esorbitanti a chi aveva fame di case».

1957

Il Senato approva il progetto di legge governativo. Pare di sognare: in un solo anno! Non si tratta di una nuova legge urbanistica, ma è pur sempre qualcosa. Giustamente i dc ne sono fieri, anche se le parti più efficaci sono state introdotte nella legge dagli emendamenti comunisti. Il sen. Ceschi (dc) dichiara: «Noi della nostra generazione saremo segnati al disprezzo, alla condanna di quelli che verranno, per il modo in cui si è verificato lo sviluppo edilizio delle nostre città. Con questa legge si potrà porre un rimedio all'andazzo veramente deplorevole di questi ultimi decenni». Andreotti, allora alle Finanze, respinge duramente l'accusa di filocomunista mossagli dai fascisti: «Un favore ai comunisti lo fate voi, che confondete la aspirazione di giustizia generale che è al fondo di questa legge con un filocomunismo che sia».

1958

Primo decennale della costituzione della prima commissione per la riforma urbanistica.

La legge approvata dal Senato passa alla Camera. Colpo di scena. I dc, i liberali, i monarchici e i missini presentano ben cento emendamenti, allo scopo di prolungare la discussione fino alla imminente fine della legislatura e far decadere la legge stessa. Ci riescono. Nella relazione annuale al Consiglio di amministrazione, il presidente della Immobiliare annuncia un nuovo cospicuo aumento del capitale sociale e dei dividendi e invia un grato pensiero ai deputati che hanno affossato la legge. Alla fine dell'anno il nuovo governo Fanfani presenta alla Camera un nuovo progetto di legge.

1960

Per tagliar corto ai continui rinvii, il comunista Natoli propone di esaminare il solo progetto governativo, al quale ciascun gruppo avrebbe potuto presentare emendamenti. L'esame comincia alla sesta commissione. Il ministro Trabucchi, al quale il sangue ha smesso di ribollire, spalleggiato da una maggioranza che va dai dc ai missini, modifica continuamente il progetto originario. Pare un gioco di bussolotti. Alla fine dell'anno viene approvato il solo titolo primo del progetto di legge.

Ma anche il titolo primo è pericoloso. Lo proclama all'inizio del 1961 la Camera di Commercio di Milano, lo ripete il presidente della Immobiliare nella sua annuale relazione agli azionisti, lo gridano gli speculatori di tutta Italia. Il liberale Marzotto propone un suo emendamento, trascrizione pura e semplice dell'ordine del giorno della Camera di Commercio milanese. La maggioranza dc e le destre lo approvano. L'odg rimette in discussione anche il titolo della legge. E chiede di riordinare il vecchio istituto dei contributi di miglioria, quello che dà un gettito venti volte inferiore della tassa sui cani. La pressione nel Parlamento e nel Paese per una riforma urbanistica aumenta. I colpi di maggioranza non soffocano un movimento di protesta che va assumendo una ampiezza sempre maggiore. Il nuovo ministro dei Lavori Pubblici Zaccagnini insedia una nuova commissione per la elaborazione di un nuovo testo della legge.

1962

Il nuovo testo elaborato dalla Commissione Zaccagnini non va molto più in là della legge fascista del 1942, tant'è vero che il nuovo ministero Fanfani rifiuta di accettarlo. Nel marzo il nuovo ministro dei Lavori Pubblici Sullo insedia una nuova commissione — la terza — per la elaborazione di un nuovo testo. E' l'anno in cui i prezzi delle aree sono aumentati, rispetto a cinque anni prima, del 300 per cento. E' l'anno in cui il valore delle aree della sola Milano aumenta in dodici mesi di ben 969 miliardi. Diconsi miliardi. Occhio a queste cifre: spiegano abbondantemente ciò che è accaduto finora e ciò che sta per accadere.

1963

Campagna elettorale del 28 aprile. Le prime indiscrezioni sul nuovo testo elaborato dalla Commissione Sullo scatenano una violenta campagna da parte dei liberali e della destra economica. Sullo è accusato di voler abolire la proprietà della casa. La Democrazia Cristiana, invece di sostenere il progetto che finalmente sembra accogliere l'appello lanciato nel 1946, con una nota ufficiale («la dolorosa nota...» scriverà più tardi l'on. Sullo) butta a mare ministro e progetto. Sullo si dice disposto a cambiare tutto, e chiede di spiegare alla televisione che non è animato dai turpi propositi che gli vengono attribuiti. Accade l'incredibile: per la prima e unica volta un ministro democristiano in carica si vede sbarrata la strada del video. «A casa mia — confesserà amaramente qualche mese dopo — con un senso di sgomento e di smarrimento più che di curiosità, miei parenti stretti mi chiesero, anche essi, se volessi togliere loro davvero la casa». La carriera di Fiorentino Sullo come ministro, almeno per il momento, è finita. Ai Lavori Pubblici viene nominato il socialista Pieraccini, il quale nomina una nuova commissione per la elaborazione di un ennesimo testo di legge. Il quarto. Siamo la nazione più prolifica di progetti di leggi urbanistiche.

1964

Ma non è finita. Anche il progetto Pieraccini, dopo la crisi del primo governo Moro, fa naufragio. Al suo posto i quattro partiti del centro sinistra approvano un documento col quale si sostiene la necessità di intervenire solo in alcune zone, definite di «accelerata urbanizzazione». In sostanza si tratta di questo: la speculazione può rimanere, ma deve essere più «educata», meno grossolana e ingorda. Il documento serve come base per la elaborazione di un nuovo testo che ai primi di ottobre giunge finalmente all'esame di un gruppo di ministri. Poichè nel frattempo alla Camera la battaglia comunista ha raggiunto un primo, seppure faticoso risultato: entro ottobre la commissione parlamentare deve cominciare l'esame del progetto di legge urbanistica presentato da anni dal PCI. Sono trascorsi diciotto anni, quasi una generazione.

Ballata del 22 novembre

Elettore
se a novembre
non vuoi perdere
le penne
vota bene
a schiena dritta,
la D.C.
sarà sconfitta.

Grassi o magri
soli o in coro
i dicci
son sempre loro.

Pur se i tempi
son cambiati
lor non mutan
connotati:
ier corruschi
or sorridenti
hanno sempre
aguzzi i denti
azzannando
come fiere
chi li tocca
nel potere.

Ben lo san
quegli alleati
che di Moro
eran beati
e or si lagnan
che Colombo
se li spreme
fino in fondo.

Con la scusa
del Tesoro
che fa acqua
(e è colpa loro)
or ti tagliano
il salario
con cui sbarchi
il tuo lunario
e per batter
l'inflazione
non ti danno
la pensione.

Sono in questo
proprio eguali
democristi
e liberali
pur se marciano
divisi
nel colpirti
sono uniti
nel rispetto
ed amistà
per la Sacra
Proprietà.

Nel suo nome
quanti danni
hanno fatto!
E anche Giovanni
li ammoniva
a più non posso
che sputassero
un po' l'osso.

Ma dei sacri
avvertimenti
quei non furono
contenti
e mai sazi
di potere
voglion darla
ancor da bere
con blandizie
e col timor
dei discorsi
di Rumor
che, nel nome della Fè
fa: « Lo Stato sono me »

Ma lo Stato
siamo noi
operai, lavoratori
donne, bimbi, pensionati
professori malpagati,
contadini ed emigranti.
Siamo forti
e siamo tanti
e se siamo
tutti uniti
i dicci
farem pentiti
dando il voto
alla gran lista
del Partito
comunista.

Mercuzio

P.C.I.